

Stad Halle

Ministerium Ruimtelijke Ordening,
Vervoersleid en Onroerend Erfgoed

Nr. 9.9d/23027/050.1

Brussel,

08 APR 2009

Voor minister-president van de Vlaamse
Regering en Vlaams minister van
Financiën en Begroting en Ruimtelijke
Ordening

DIEK VAN MECHELEN

VOOR EENSLUIDEND
DAVID DE SPIEGELEER

BPA DASSENVELD **gecoördineerde versie** **gedeeltelijke herziening** **nr. 1 & nr.2**

Voorschriften versie 2008



D+A CONSULT NV RIJMTTELJKE PLANNING EN VORMGELING

RIJMTTE VOOR IDEEËN



MEIBOOM 26 1500 HALLE
Tel.: 02/371.02.50 Fax: 02/363.89.11
email: info@daconsult.be

Inhoudstafel

1.	<i>ALGEMEENHEDEN</i>	3
	ARTIKEL 1. ALGEMENE BEPALINGEN	3
	ARTIKEL 2. OPENBARE WEGENIS	3
	ARTIKEL 3. ALGEMENE BEPALINGEN VOOR GEBOUWEN.....	3
2.	<i>VOORSCHRIFTEN VAN LANDSCHAPPELIJKE AARD</i>	4
	ARTIKEL 4. AFSLUITINGEN	4
	ARTIKEL 5. VISUELE MEDIA	4
3.	<i>VOORSCHRIFTEN VAN STEDEBOUWKUNDIGE AARD</i>	5
	ARTIKEL 6. BEDRIJVENZONE VOOR DISTRIBUTIE.....	5
	ARTIKEL 7. ZONE VOOR AMBACHTEN EN KMO'S	8
	ARTIKEL 8. DIENSTVERLENINGSGEBIED.	11
	ARTIKEL 9. BUFFERZONE MET BEBOSSING.....	13
	ARTIKEL 10. ACHTERUITBOUWZONE	14
	ARTIKEL 11. ZONE VOOR SPOORWEGEN	14
	ARTIKEL 12. GRACHTEN	14
4.	<i>TOEPASSINGSMODALITEITEN</i>	14
	ARTIKEL 13.	14
	ARTIKEL 14.	14

Leeswijzer

Onderhavige voorschriften bevatten de gecoördineerde versie van het BPA Dassenveld en de gedeeltelijke herziening nr.1 en nr.2.

De passages die gewijzigd werden binnen de gedeeltelijke herziening 2 zijn gemarkeerd met een verticale lijn voor de tekst.

1. ALGEMEENHEDEN

ARTIKEL 1. ALGEMENE BEPALINGEN

- 1.1. Het bijzonder plan van aanleg is begrensd volgens de aanduidingen van bijgaand plan.
- 1.2. De bepalingen van dit plan zullen nooit mogen toegepast worden ten nadele van de wettelijke erfdienstbaarheden van openbaar nut, gesproten uit de bijzondere reglementeringen.
- 1.3. De grafische gegevens van het plan en de reglementaire voorschriften ervan vullen elkaar aan.
- 1.4. Voor de gevallen waarbij kadastrale afwijkingen op het plan voorkomen ten overstaan van de situaties op plan aangegeven, kunnen de bestemmingen aangepast worden rekening houdend met de kadastrale juistheid.

ARTIKEL 2. OPENBARE WEGENIS

- 2.1. De stroken in dit plan aangeduid voor openbare wegenis zullen, in zoverre zij nog niet tot de openbare wegenis behoren, hierbij ingelijfd worden door afstand of door onteigening.
- 2.2. De aanduidingen der verhardingen, boordstenen, vluchtheuvels, beplantingen en dergelijke zijn, indien aangeduid op plan, enkel gegeven ten titel van inlichting.
- 2.3. Toelating tot bouwen kan slechts verleend worden op kavels die rechtstreeks palen aan, of een regelmatige aangelegde toegang hebben tot een openbare weg, waarvan de rooilijnen door het stadsbestuur zijn vastgelegd en waarvan de aanleg, de verharding en de algemene uitrusting uitgevoerd zijn overeenkomstig de eisen die hieraan door het stadsbestuur en de overheid gesteld zijn.
- 2.4. Binnen deze stroken mag worden aangebracht al wat de hedendaagse verkeerstechniek vereist, zijnde parkeerruimten, beplantingen ...

ARTIKEL 3. ALGEMENE BEPALINGEN VOOR GEBOUWEN

- 3.1. Begrenzing
Behalve indien grafisch of in de specifieke artikels anders aangegeven, moeten alle hoofdgebouwen op minimum gelijk aan de hoogte van het gebouw en minstens 5 meter van iedere eigendomsgrens, verwijderd blijven.
- 3.2. Materialen
Alle materialen zijn toegelaten, conform de gemeentelijke bouwverordeningen, voor zover zij het algemeen karakter en uitzicht van de omgeving niet schaden.
- 3.3.

Uiterlijke afwerking van de gebouwen

Alle definitief vrijstaande gevels en geveldelen, kortom alle definitief zichtbaar blijvende delen van gebouwen, bijgebouwen, aanhorigheden of gelijk welke andere constructie moeten als voorgevel worden behandeld voor wat de keuze van materialen en de afwerking betreft. De achtergevels gericht naar de E429 en de spoorlijn dienen eveneens op esthetisch verantwoorde wijze afgewerkt te worden opdat het geheel van de zone een harmonieuze indruk wekt.

2. VOORSCHRIFTEN VAN LANDSCHAPPELIJKE AARD

ARTIKEL 4. AFSLUITINGEN

4.1. Materialen.

- Zone voor achteruitbouw.

Hagen en muurconstructies, draadafsluitingen of spijlenwerk in combinatie met levende hagen of heesterbeplantingen, zijn toegelaten.

Maximumhoogte voor draadafsluitingen en poortconstructies : 3,00 m

Indien specifieke eisen ten aanzien van de zichtbaarheid in het openbaar domein gesteld worden, kunnen beperkende maatregelen opgelegd worden.

- Tussen de kavels.

Levende hagen of een combinatie van levende hagen en heesterbeplantingen met draadafsluitingen of spijlenwerk. Maximumhoogte 3,00 m.

Betonplaten zijn niet toegelaten, tenzij over een hoogte van 0,40 m, gecombineerd met palen en draadafsluiting van max. 3,0 m hoogte.

4.2. Uitzonderingsmaatregel.

Indien er onverenigbaarheid bestaat tussen de afsluiting en de bestemming binnen de afsluiting of bij zones waar om reden van veiligheid andere afsluitingen nodig zijn, kan door het Schepencollege een afwijking worden toegestaan op de bepalingen van dit artikel.

4.3. De plantenkeuze moet zodanig gebeuren dat een streekeigen landschapsbeeld wordt nagestreefd. De heesters, struiken en bomen moeten streekeigen zijn en gebruikt worden op plantensociologische grondslag..

ARTIKEL 5. VISUELE MEDIA

5.1. Publiciteit

Hiervoor wordt verwezen naar het gemeentereglement terzake.

5.2. Publiciteitspanelen

Enkel publiciteit die rechtstreeks verband houdt met de activiteiten uitgeoefend op het perceel is toegelaten. Publiciteitspanelen, maken het voorwerp uit van een afzonderlijke toestemming waarvoor de aanvraag voorafgaandelijk dient gericht tot het schepencollege.

De publiciteitspanelen dienen zo geplaatst dat zij niet leesbaar zijn vanaf de E429 of de spoorweg, doch zich richten naar de eigenlijke ontsluitingsweg van de bedrijvzone. Daarbij mag de bovenkant van de panelen de dakrand niet overschrijden.

Mededelingen van welke aard ook, moeten gebeuren in de wettelijke streektaal. Het plaatsen van een publiciteitspaneel is slechts toegelaten voor de firma die het perceel voor bedrijfsdoeleinden gebruikt, alsook tijdens de bouwwerken voor de bij de bouw betrokken firma's.

3. VOORSCHRIFTEN VAN STEDEBOUWKUNDIGE AARD

ARTIKEL 6. BEDRIJVENZONE VOOR DISTRIBUTIE

6.1. Bestemming

Deze zone is bestemd voor het oprichten of verder ontwikkelen van bedrijven voor opslag, werkplaatsen, burelen en de nodige sociale voorzieningen van grote bedrijven met een distributiekarakter, waarvan de activiteiten zich toeleggen op opslag, herverpakking en distributie, inclusief het voorzien van parkeerruimte voor opleggers. Detailverkoop op de site zelf is verboden. Vestiging van bedrijven die voor de omgeving geen abnormale hinder noch bodem- of luchtvervuiling, geluidshinder, stank en trillingshinder veroorzaken en die van de woonzones in een bedrijvenpark moeten geïsoleerd worden om reden van socio-economische en ruimtelijke aard.

Milieubelastende activiteiten zijn niet toegelaten. Hieronder wordt verstaan alle activiteiten van die omvang, aard of met gevarenrisico dat het niet mogelijk is, door het nemen van maatregelen, alle milieuhinder of gevaar in de ruime zin van het woord, binnen de grenzen van het eigen bedrijfsterrein te houden.

Showrooms en grootwinkels zijn niet toegelaten.

Kantoren, noodzakelijk voor de normale uitbating van de op de site gelokaliseerde bedrijven, zijn toegelaten. Zuiver kantoorcomplexen zijn niet toegelaten.

Constructies met een woonfunctie zijn enkel toegelaten ten behoeve van het besturend en/of bewakend personeel en van het personeel waarvan de aanwezigheid ter plaatse strikt noodzakelijk is. In elk geval dienen dergelijke constructies beperkt te worden tot één per bedrijf en dienen zij in het industrieel gebouw geïntegreerd te worden.

Geen afvalstoffen noch grondstoffen, niet-afgewerkte en afgewerkte producten mogen gestort of gestapeld worden op de groenzones of in open lucht op deze delen die van het openbaar en aanpalend privaat domein zichtbaar zijn en het esthetische aspect van de omgeving kunnen schaden.

6.2. Inplanting van gebouwen

Tenzij grafisch anders aangegeven is de afstand van gebouwen t.o.v. de rooilijn met de openbare weg, minstens gelijk aan de hoogte van het gebouw met een minimum van 10 m. De afstand tot de overige eigendoms- of kavelgrenzen is minstens gelijk aan de hoogte van het gebouw met een minimum van 5 m.

In de zone tussen de rooilijn/grens en de inplanting van de gebouwen zijn diensttoegangen, wachtstroken voor vrachtwagens en voorzieningen voor laad- en loskaaien toegelaten tot een afstand van minstens 5 m ten opzichte van de rooilijn/grens. Gekoppelde bebouwing is toegelaten.

6.3. Bebouwingsoppervlakte.

De maximaal bebouwbare oppervlakte bedraagt 80% van de totale perceelsoppervlakte gelegen in de bedrijvenzone voor distributie. De overige oppervlakte kan gebruikt worden voor circulatie- en parkeerruimte.

6.4. Groenaanplantingen.

De oppervlakte aan parkeervoorzieningen moet ingericht worden met voldoende aankleedgroen. De groenzones moeten bestaan uit inheems laag- en hoogstammig groen en instandgehouden zonder afbreuk te doen aan de wettelijke en gewoonrechterlijke bepalingen terzake.

Bij de bouwaanvraag moet een inrichtingsplan en beplantingsplan gevoegd worden met aanduiding van de beplantingen (met vermelding van soort, variëteit en aantal). De verkoopvoorwaarden dienen een geldwaarborg te voorzien opdat de aanleg van de

beplantingen wordt veilig gesteld. De beplantingen dienen te zijn uitgevoerd uiterlijk het plantseizoen na de ingebruikname van de gebouwen.

6.5. Hoogte van gebouwen en dakhelling.

De maximale bouwhoogte bedraagt 12 m + 1m borstwering, conform nieuwe veiligheidsvoorschriften, EG Richtlijn 92/57/EEG d.d. 24.06.1992.

Voor specifieke constructies (silo's e.d.) kan hiervan worden afgeweken op basis van een motiverende nota te voegen bij de bouwaanvraag. Specifieke randvoorwaarden kunnen als dan bij de bouwvergunning gevoegd worden.

Dakhellingen: vrij.

6.6. Materialen

Alle constructies moeten uit stedenbouwkundig en architectonisch oogpunt verantwoord zijn wat de vormgeving, de aangewende materialen en de inplanting betreft.

De gebouwen worden opgetrokken in duurzame, functioneel, en esthetisch verantwoorde materialen, met uitsluiting van betonplaten, doch met mogelijke toepassing van gestandaardiseerde en/of geprefabriceerde bouwelementen. Cellenbeton en staalconstructies met bardages zijn toegelaten. Spiegelglas is niet toegelaten

Alle definitief zichtbaar blijvende delen van gebouwen, bijgebouwen, aanhorigheden of gelijk welke andere constructies moeten op een behoorlijke wijze en als één architecturaal geheel afgewerkt worden.

6.7. Parkeergelegenheid voor personenwagens.

Binnen de eigen perceelsgrenzen dienen voldoende en esthetisch verantwoorde parkeerplaatsen voorzien te worden voor personeel en bezoekers. Parkeervoorzieningen in open lucht moeten zoveel mogelijk worden gebundeld in grotere gehelen.

De oppervlakte aan parkeervoorzieningen moet ingericht worden met voldoende aankleedgroen. De parkeervoorzieningen zijn een wezenlijk onderdeel van de bouwaanvraag.

Voor het aantal parkeerplaatsen voor personenwagens worden volgende richtcijfers gehanteerd :

1 parkeerplaats per 100 m2 bedrijfsvloer

1 parkeerplaats per 50 m2 kantoorvloer

1 parkeerplaats per woonegelegenheid

6.8. Veiligheidsvoorschriften.

Onverminderd de toepassing van de Belgische wetgeving en het Algemeen Reglement van de Arbeidsbescherming, gelden de onderhavige bepalingen.

Elke inplanting moet voorzien zijn van een verlichting van de ingang zodanig dat de lichtbundels de aanpalende percelen niet hinderen.

Maatregelen ter brandvoorkoming en brandbestrijding: de plaatselijke brandweer- autoriteiten dienen geraadpleegd en de door hen voorgeschreven maatregelen moeten geëerbiedigd worden.

De bedrijven dienen te allen tijde te voldoen aan de voorwaarden bepaald in de vigerende wetgeving inzake de bescherming van het leefmilieu. Zij dienen derhalve over alle nodige vergunningen te beschikken.

6.9. Bufferzone

De in het bestemmingsplan aangegeven bufferzone is bestemd als overgangsg gebied tussen gebieden die door hun bestemming niet te verenigen zijn, of die dienen voor het behoud van de aanwezige beplantingen. Deze zone maakt integraal deel uit van de bedrijvzone voor distributie.

Bebouwing is uitgesloten. Zij moeten volledig bebost worden met inheemse beplantingen.

De groenzones moeten bestaan uit inheems laag- en hoogstammig groen en instandgehouden zonder afbreuk te doen aan de wettelijke en gewoonrechterlijke bepalingen terzake. Voor hoogstammig groen komen volgende soorten in aanmerking : zomereik, tamme kastanje, es, els, iep, beuk, haagbeuk, linde. Voor laagstammig groen komen m.n. hazelaar, kornoelje, eglantierroos, sleedoorn, wilg, taxus (maximaal 5% van het aantal planten) en hulst in aanmerking.

Bij de bouwaanvraag moet een inrichtingsplan en beplantingsplan gevoegd worden met aanduiding van de beplantingen (met vermelding van soort, variëteit en aantal). De aanleg van de beplantingen dient gerealiseerd door de verkavelaar. Het beplantingsplan dient voor bindend advies te worden voorgelegd aan het agentschap voor Natuur en Bos van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap. De beplantingen dienen te zijn uitgevoerd uiterlijk het plantseizoen na de realisatie van de grondmoduleringswerken (uitrusting en inrichting van de bedrijvzone).

Constructies en werken ten behoeve van de afwatering en stabilisatie van het grondprofiel zijn toegelaten.

6.10. Zone voor organisatie van de parkeerfaciliteiten

De voorschriften van artikel 6.10 primeren op deze van art. 6.7.

Deze zone is bestemd voor parkeervoorzieningen en circulatie. De parkeervoorzieningen staan ten dienste van zowel de zone voor distributie als voor het dienstverleningsgebied. Zowel parkings voor opleggers als voor personenwagens zijn toegelaten.

Deze zone kan tevens aangewend worden voor functies die ondersteunend of aanvullend werken ten opzichte van de omliggende zone voor bedrijvigheid en het dienstverleningsgebied, zoals een tankstation, carwash...

De parkeervoorzieningen kunnen zowel in open lucht als onder vorm van een parkeergebouw gerealiseerd worden. Parkeren op het dak is toegelaten. Ondergrondse parkings zijn toegelaten.

Indien de parkeervoorzieningen in open lucht worden gerealiseerd dienen zij te worden aangelegd onder hoogstambeplanting a rato van 1 hoogstam per 8 parkeerplaatsen waarbij er minstens 10 m afstand tussen twee hoogstammen moet zijn.

Inplanting van de gebouwen

De afstand van gebouwen ten opzichte van de rooilijn of bestemmingsgrens met de openbare weg, minstens gelijk aan de hoogte van het gebouw met een minimum van 10 m.

Bouwhoogte

De maximale bouwhoogte bedraagt 12 m + 1m borstwering, conform nieuwe veiligheidsvoorschriften, EG Richtlijn 92/57/EEG d.d. 24.06.1992.

- 6.11. De Bufferzone voor bebouwing moet permanent toegankelijk zijn vanuit de bedrijvzone voor distributie in functie van onderhoud van de groenzone en het wachtbekken en de bereikbaarheid van het wachtbekken door de brandweer.

ARTIKEL 7. ZONE VOOR AMBACHTEN EN KMO'S

7.1. Bestemming

Deze zone maakt integraal deel uit van het bedrijventerrein met openbaar karakter, dat door de Intercommunale Haviland en/of de stad Halle gerealiseerd zal worden.

Deze zone is voorbehouden voor vestiging van bedrijven voor ambachten en KMO's die voor de omgeving geen abnormale hinder noch abnormaal brand- en ontploffingsgevaar met inbegrip van water-, bodem-, of luchtvervuiling, geluidshinder, stank en trillingshinder veroorzaken en die van de woonzones geïsoleerd moeten worden in een bedrijvenpark om redenen van socio-economische en ruimtelijke aard.

Milieubelastende activiteiten zijn niet toegelaten. Hieronder wordt verstaan alle activiteiten van die omvang, aard of met gevaarrisico dat het niet mogelijk is, door het nemen van maatregelen, alle milieuhinder of gevaar in de ruime zin van het woord, binnen de grenzen van het eigen bedrijfsterrein te houden.

Kantoren, noodzakelijk voor de normale uitbating van de op de site gelocaliseerde bedrijven, zijn toegelaten. Zuiver kantoorcomplexen zijn niet toegelaten.

Winkelruimten zijn uitsluitend toegelaten in nevenbestemming en indien zij verbonden zijn aan een bedrijf van productie. Daarbij wordt voor nevenbestemming t.o.v. de hoofdbestemming de verhouding 30/70 vooropgesteld en de vloeroppervlakte van de nevenbestemming mag niet hoger zijn dan 500 m².

Complementaire dienstverlenende bedrijven, die nuttig of noodzakelijk zijn voor de goede werking van de eigenlijke industriële of ambachtelijke bedrijven zijn toegelaten.

Constructies met een woonfunctie zijn enkel toegelaten ten behoeve van het besturend en/of bewakend personeel en van het personeel waarvan de aanwezigheid ter plaatse strikt noodzakelijk is. In elk geval dienen dergelijke constructies beperkt te worden tot één per bedrijf en dienen zij in het industrieel gebouw geïntegreerd te worden.

Geen afvalstoffen noch grondstoffen, niet-afgewerkte en afgewerkte produkten mogen gestort of gestapeld worden op de groenzones of in open lucht op die delen van het terrein die van het openbaar en aanpalend privaat domein zichtbaar zijn en het esthetisch aspect van de omgeving kunnen schaden.

7.2. Inplanting van gebouwen

Tenzij grafisch anders aangegeven is de inplanting van gebouwen t.o.v. de rooilijn met de openbare weg, minstens gelijk aan de hoogte van het gebouw met een minimum van 10 m. In deze zone zijn de voorschriften van de achteruitbouwzone van toepassing.

Afstand tot de overige eigendoms- of kavelgrenzen:

minstens gelijk aan de hoogte van het gebouw met een minimum van 5,00 m. De zone tussen de grens en de inplanting van de gebouwen moet beschouwd worden als bufferzone en alsdusdanig zijn de voorschriften van de bufferzone van toepassing met dien verstande dat de groen/terreinindex 0,3 bedraagt en diensttoegangen en parkeervoorzieningen toegelaten zijn in de zone die meer dan 5,00 m bedraagt, gemeten vanaf de grens, tenzij anders aangegeven op het plan.

Het is toegelaten gebouwen over de perceelsgrens heen per twee aan elkaar te bouwen.

7.3. Bebouwingsoppervlakte.

De maximaal bebouwde oppervlakte bedraagt 60% van de totale perceelsoppervlakte gelegen in de zone voor ambachten en KMO's. De overige oppervlakte kan gebruikt worden voor circulatie- en parkeerruimte voorzien met groenaanplantingen.

7.4. Groenaanplantingen.

Minstens 5% van de zone-oppervlakte dient te worden voorzien van groen, exclusief de zone van 5,00 m rondom het perceel (zie art. 7.2. inplanting van gebouwen). De oppervlakte aan parkeervoorzieningen moet ingericht worden met voldoende aankleedgroen. De groenzones moeten bestaan uit inheems laag- en hoogstammig groen en instandgehouden zonder afbreuk te doen aan de wettelijke en gewoonrechterlijke bepalingen terzake.

Bij de bouwaanvraag moet een inrichtingsplan en beplantingsplan gevoegd worden met aanduiding van de beplantingen (met vermelding van soort, variëteit en aantal). De verkoopvoorwaarden dienen een geldwaarborg te voorzien opdat de aanleg van de beplantingen wordt veilig gesteld. De beplantingen dienen te zijn uitgevoerd uiterlijk het plantseizoen na de ingebruikname van de gebouwen.

Waar op het plan een bufferzone voorzien is, maakt de groenzone integraal deel uit van deze bufferzone en gelden de afmetingen en voorschriften van de bufferzone.

7.5. Hoogte van gebouwen en dakhelling.

De maximale bouwhoogte bedraagt 9 m + 1m borstwering, conform nieuwe veiligheidsvoorschriften, EG Richtlijn 92/57/EEG d.d. 24.06.1992.

Voor specifieke constructies (silo's e.d.) kan hiervan worden afgeweken op basis van een motiverende nota te voegen bij de bouwaanvraag. Specifieke randvoorwaarden kunnen alsdan bij de bouwvergunning gevoegd worden.

Dakhellingen : vrij.

7.6. Materialen

Alle constructies moeten uit stedenbouwkundig en architectonisch oogpunt verantwoord zijn wat de vormgeving, de aangewende materialen en de inplanting betreft.

De gebouwen worden opgetrokken in duurzame, functioneel, en esthetisch verantwoorde materialen, met uitsluiting van betonplaten, doch met mogelijke toepassing van gestandaardiseerde en/of geprefabriceerde bouwelementen. Cellenbeton en staalconstructies met barrages zijn toegelaten. Spiegelglas is niet toegelaten.

Alle definitief zichtbaar blijvende delen van gebouwen, bijgebouwen, aanhorigheden of gelijk welke andere constructies moeten op een behoorlijke wijze en als één architecturaal geheel afgewerkt worden.

7.7. Parkeergelegenheid.

Binnen de eigen perceelsgrenzen dienen voldoende en esthetisch verantwoorde parkeerplaatsen voorzien te worden voor alle wagens bestemd voor de werking van het bedrijf. De oppervlakte aan parkeervoorzieningen moet ingericht worden met voldoende aankleedgroen. De parkeervoorzieningen zijn een wezenlijk onderdeel van de bouwaanvraag.

Voor het aantal parkeerplaatsen worden volgende richtcijfers gehanteerd :

1 parkeerplaats per 100 m² bedrijfsvloer

1 parkeerplaats per 50 m² kantoorvloer

1 parkeerplaats per 50 m² verkoopsruimte

1 parkeerplaats per woongelegenheid

7.8. Veiligheidsvoorschriften.

Onverminderd de toepassing van de Belgische wetgeving en het Algemeen Reglement van de Arbeidsbescherming, gelden de onderhavige bepalingen.

Elke inplanting moet voorzien zijn van een verlichting van de ingang zodanig dat de lichtbundels de aanpalende percelen niet hinderen.

Maatregelen ter brandvoorkoming en brandbestrijding : de plaatselijke brandweer- autoriteiten dienen geraadpleegd en de door hen voorgeschreven maatregelen moeten geëerbiedigd worden.

De bedrijven dienen te allen tijde te voldoen aan de voorwaarden bepaald in de vigerende wetgeving inzake de bescherming van het leefmilieu. Zij dienen derhalve over alle nodige vergunningen te beschikken.

7.9. Bufferzone

De in het bestemmingsplan aangegeven bufferzone is bestemd als overgangsgebied tussen gebieden die door hun bestemming niet te verenigen zijn, of die dienen voor het behoud van de aanwezige beplantingen. Deze zone maakt integraal deel uit van de zone voor ambachten en KMO's.

Bebouwing is uitgesloten. Zij moeten volledig bebost worden met inheemse beplantingen.

De groenzones moeten bestaan uit inheems laag- en hoogstammig groen en instandgehouden zonder afbreuk te doen aan de wettelijke en gewoonrechterlijke bepalingen terzake. Voor hoogstammig groen komen volgende soorten in aanmerking : zomereik, tamme kastanje, es, els, iep, beuk, haagbeuk, linde. Voor laagstammig groen komen m.n. hazelaar, kornoelje, eglantierroos, sleedoorn, wilg, taxus (maximaal 5% van het aantal planten) en hulst in aanmerking.

Bij de bouwaanvraag moet een inrichtingsplan en beplantingsplan gevoegd worden met aanduiding van de beplantingen (met vermelding van soort, variëteit en aantal). De aanleg van de beplantingen dient gerealiseerd door de verkavelaar. Het beplantingsplan dient voor bindend advies te worden voorgelegd aan de afdeling Bos en Groen van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap. De beplantingen dienen te zijn uitgevoerd uiterlijk het plantseizoen na de realisatie van de grondmoduleringswerken (uitrusting en inrichting van de bedrijvenzone).

Constructies en werken ten behoeve van de afwatering en stabilisatie van het grondprofiel zijn toegelaten.

7.10. Zone van erfdienstbaarheid van de regie der wegen langsheen de E 429.

Deze zone omvat een bouwvrije zone met een breedte van 30 m gemeten vanaf de kruin van het talud + 1 m of van de bovenkant van de gracht + 1 m. In deze zone mogen geen gebouwen worden opgetrokken. Parkeer- en circulatievoorzieningen zijn toegelaten in deze zone wanneer zij minimaal 10 m verwijderd zijn van de kruin van het talud + 1 m of van de bovenkant van de gracht + 1 m. Deze voorzieningen mogen gerealiseerd worden na voorafgaand advies van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Administratie Wegen en Verkeer, Wegen Vlaams-Brabant.

7.11. Verkaveling van percelen

Bestaande percelen mogen in kleinere kavels worden opgedeeld en dit zowel parallel aan de openbare wegenis als door het creëren van achterliggende percelen. In dit laatste geval dient een rechtmatig aangelegde toegang naar de openbare weg de achterliggende percelen te ontsluiten.

7.12. Buffering van hemelwater

De bedrijven dienen op hun eigen terrein te voorzien in de buffering van hemelwater. Bij de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning dient een gemotiveerde nota terzake te worden voorgelegd.

ARTIKEL 8. DIENSTVERLENINGSGBIED.

8.1. Bestemming

Deze zone is voorbehouden voor vestiging van bedrijven uit de dienstverlening die voor de omgeving geen abnormale hinder noch abnormaal brand- en ontploffingsgevaar met inbegrip van water-, bodem-, of luchtvervuiling, geluidshinder, stank en trillingshinder veroorzaken en die van de woonzones geïsoleerd moeten worden in een bedrijvenpark om redenen van socio-economische en ruimtelijke aard.

Milieubelastende activiteiten zijn niet toegelaten. Hieronder wordt verstaan alle activiteiten van die omvang, aard of met gevarenrisico dat het niet mogelijk is, door het nemen van maatregelen, alle milieuhinder of gevaar in de ruime zin van het woord, binnen de grenzen van het eigen bedrijfsterrein te houden.

Kantoren, noodzakelijk voor de normale uitbating van de op de site gelocaliseerde bedrijven, zijn toegelaten. Zuiver kantoorcomplexen zijn niet toegelaten.

Winkelruimten zijn uitsluitend toegelaten in hoofdfunctie.

De bestaande nevenexploitaties, met name een benzinstation en een carwash, die bij de opmaak van dit BPA reeds aan de huidige winkelactiviteit verbonden zijn, kunnen behouden blijven.

Geen afvalstoffen noch grondstoffen, niet-afgewerkte en afgewerkte producten mogen gestort of gestapeld worden op de groenzones of in open lucht op die delen van het terrein die van het openbaar en aanpalend privaat domein zichtbaar zijn en het esthetisch aspect van de omgeving kunnen schaden.

8.2. Inplanting van gebouwen

Tenzij grafisch anders aangegeven is de inplanting van gebouwen t.o.v. de rooilijn met de openbare weg, minstens gelijk aan de hoogte van het gebouw met een minimum van 10 m. In deze zone zijn de voorschriften van de achteruitbouwzone van toepassing.

Afstand tot de overige eigendoms- of kavelgrenzen:

minstens gelijk aan de hoogte van het gebouw met een minimum van 5,00 m. De zone tussen de grens en de inplanting van de gebouwen moet beschouwd worden als bufferzone en alsdusdanig zijn de voorschriften van de bufferzone van toepassing met dien verstande dat de groen/terreinindex 0,3 bedraagt en diensttoegangen en parkeervoorzieningen toegelaten zijn in de zone die meer dan 5,00 m bedraagt, gemeten vanaf de grens, tenzij anders aangegeven op het plan.

8.3. Bebouwingsoppervlakte.

De maximaal bebouwde oppervlakte bedraagt 60% van de totale perceelsoppervlakte gelegen in de zone voor ambachten en KMO's. De overige oppervlakte kan gebruikt worden voor circulatie- en parkeerruimte voorzien met groenaanplantingen.

8.4. Groenaanplantingen.

Minstens 5% van de zone-oppervlakte dient te worden voorzien van groen, exclusief de zone van 5,00 m rondom het perceel (zie art. 8.2. inplanting van gebouwen). De oppervlakte aan parkeervoorzieningen moet ingericht worden met voldoende aankleedgroen. De groenzones moeten bestaan uit inheems laag- en hoogstammig groen en instandgehouden zonder afbreuk te doen aan de wettelijke en gewoonrechterlijke bepalingen terzake.

Bij de bouwaanvraag moet een inrichtingsplan en beplantingsplan gevoegd worden met aanduiding van de beplantingen (met vermelding van soort, variëteit en aantal). De verkoopvoorwaarden dienen een geldwaarborg te voorzien opdat de aanleg van de beplantingen wordt veilig gesteld. De beplantingen dienen te zijn uitgevoerd uiterlijk het plantseizoen na de ingebruikname van de gebouwen.

Waar op het plan een bufferzone voorzien is, maakt de groenzone integraal deel uit van deze bufferzone en primeren de afmetingen en voorschriften van de bufferzone.

8.5. Hoogte van gebouwen en dakhelling.

De maximale bouwhoogte bedraagt 9 m + 1m borstwering, conform nieuwe veiligheidsvoorschriften, EG Richtlijn 92/57/EEG d.d. 24.06.1992.

Voor specifieke constructies (silo's e.d.) kan hiervan worden afgeweken op basis van een motiverende nota te voegen bij de bouwaanvraag. Specifieke randvoorwaarden kunnen alsdan bij de bouwvergunning gevoegd worden.

Dakhellingen : vrij.

8.6. Materialen

Alle constructies moeten uit stedenbouwkundig en architectonisch oogpunt verantwoord zijn wat de vormgeving, de aangewende materialen en de inplanting betreft.

De gebouwen worden opgetrokken in duurzame, functioneel, en esthetisch verantwoorde materialen, met uitsluiting van betonplaten, doch met mogelijke toepassing van gestandaardiseerde en/of geprefabriceerde bouwelementen. Cellenbeton en staalconstructies met bardages zijn toegelaten. Spiegelglas is niet toegelaten.

Alle definitief zichtbaar blijvende delen van gebouwen, bijgebouwen, aanhorigheden of gelijk welke andere constructies moeten op een behoorlijke wijze en als één architecturaal geheel afgewerkt worden.

8.7. Parkeergelegenheid.

Binnen de eigen perceelsgrenzen dienen voldoende en esthetisch verantwoorde parkeerplaatsen voorzien te worden voor alle wagens bestemd voor de werking van het bedrijf. De oppervlakte aan parkeervoorzieningen moet ingericht worden met voldoende aankleedgroen. De parkeervoorzieningen zijn een wezenlijk onderdeel van de bouwaanvraag.

Voor het aantal parkeerplaatsen worden volgende richtcijfers gehanteerd :

1 parkeerplaats per 50 m² kantoorvloer

1 parkeerplaats per 50 m² verkoopsruimte

8.8. Veiligheidsvoorschriften.

Onverminderd de toepassing van de Belgische wetgeving en het Algemeen Reglement van de Arbeidsbescherming, gelden de onderhavige bepalingen.

Elke inplanting moet voorzien zijn van een verlichting van de ingang zodanig dat de lichtbundels de aanpalende percelen niet hinderen.

Maatregelen ter brandvoorkoming en brandbestrijding: de plaatselijke brandweer- autoriteiten dienen geraadpleegd en de door hen voorgeschreven maatregelen moeten geëerbiedigd worden.

De bedrijven dienen te allen tijde te voldoen aan de voorwaarden bepaald in de vigerende wetgeving inzake de bescherming van het leefmilieu. Zij dienen derhalve over alle nodige vergunningen te beschikken.

8.9. Bufferzone

De in het bestemmingsplan aangegeven bufferzone is bestemd als overgangsgebied tussen gebieden die door hun bestemming niet te verenigen zijn, of die dienen voor het behoud van de aanwezige beplantingen. Deze zone maakt integraal deel uit van de zone voor dienstverlening.

Bebouwing is uitgesloten. Zij moeten volledig bebost worden met inheemse beplantingen, zijnde groen/terreinindex = 1.

De groenzones moeten bestaan uit inheems laag- en hoogstammig groen en instandgehouden zonder afbreuk te doen aan de wettelijke en gewoonrechterlijke bepalingen terzake.. Voor hoogstammig groen komen volgende soorten in aanmerking : zomereik, tamme kastanje, es, els, iep, beuk, haagbeuk, linde. Voor laagstammig groen

komen m.n. hazelaar, kornoelje, eglantierroos, sleedoorn, wilg, taxus (maximaal 5% van het aantal planten) en hulst in aanmerking.

Bij de bouwaanvraag moet een inrichtingsplan en beplantingsplan gevoegd worden met aanduiding van de beplantingen (met vermelding van soort, variëteit en aantal). De aanleg van de beplantingen dient gerealiseerd door de eigenaar/uitbater. Het beplantingsplan dient voor bindend advies te worden voorgelegd aan de afdeling Bos en Groen van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap. De beplantingen dienen te zijn uitgevoerd uiterlijk het plantseizoen na de ingebruikname van de gebouwen.

Constructies en werken ten behoeve van de afwatering en stabilisatie van het grondprofiel zijn toegelaten.

ARTIKEL 9. BUFFERZONE MET BEBOSSING.

Deze zone wordt ingericht als een visuele en effectieve buffer tussen de bedrijvenzone en de woonzone gelegen langsheen de Edingensesteenweg en de spoorweg Brussel-Doornik. Tevens dient deze zone de globale visuele inkadering in de omringende open ruimte te garanderen om een maximale landschappelijke integratie te bekomen.

De bufferzone mag, waar zij aanpaalt aan de woonzone, worden ingericht als zone voor zeer passieve recreatie. Voetwegen en de nodige voorzieningen voor natuurpark met zeer passieve recreatie en onderhoudswegen kunnen aangelegd worden, enkel in zachte materialen welke in het landschap geïntegreerd moeten zijn.

De G/T (groen/terrein) index bedraagt 1 (met uitzondering van de zone van het wachtbekken en de minimaal vereiste toegangen). Een combinatie van hoogstammig groen en laagstammig groen wordt nagestreefd.

De samenstelling van het plantmateriaal dient te gebeuren op basis van inheemse plantensoorten (plantensociologische samenstelling), zodat het effect een landschappelijke integratie bevordert. Voor hoogstammig groen komen volgende soorten in aanmerking : zomereik, tamme kastanje, es, els, iep, beuk, haagbeuk, linde. Voor laagstammig groen komen met name hazelaar, kornoelje, eglantierroos, sleedoorn, wilg, taxus (maximaal 5% van het aantal planten) en hulst in aanmerking.

Bij de bouwaanvraag moet een inrichtingsplan en beplantingsplan gevoegd worden met aanduiding van de beplantingen (met vermelding van soort, variëteit en aantal). De aanleg van de beplantingen dient gerealiseerd door de verkavelaar of de toekomstige eigenaar. Het beplantingsplan dient voor bindend advies te worden voorgelegd aan het agentschap Natuur en Bos van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap. De beplantingen dienen in ieder geval te zijn uitgevoerd uiterlijk het plantseizoen na de ingebruikname van de gebouwen.

Binnen deze zone moet een waterbekken gerealiseerd worden dat voldoende ruim gedimensioneerd is om gelijktijdig

- te fungeren als wachtbekken om het hemelwater van de volledige zone Dassenveld te bufferen met een minimale permanente opvangcapaciteit als het bestaande, ingerichte wachtbekken;
- te fungeren als permanent waterhoudend bekken met een capaciteit van 5000 m³. Dit bekken doet dan ook dienst als blusbekken voor de hele bedrijvenzone.

Het bekken moet in functie van onderhoud en gebruik door de brandweer permanent toegankelijk zijn.

Het bekken kan gebruikt worden als visvijver in die mate dat deze activiteit verenigbaar is met de inrichting als bluswaterbekken en bufferbekken.

Infrastructuurwerken zoals nutsleidingen, elektriciteitskabinen e.d. evenals wegen voor voetgangers en fietsers kunnen voorzien worden, voor zover zij geen afbreuk doen aan het groene karakter van de zone.

ARTIKEL 10. ACHTERUITBOUWZONE

Deze zone, grenzend aan de openbare wegenis, moet bijdragen tot een kwalitatief waardevol straatbeeld. Hiertoe dient minstens een strook van 5 m breedte, te rekenen vanaf de grens met de openbare wegenis, beplant te worden.

Gebouwen zijn niet toegelaten. Groenvoorzieningen, inritten, wachtstroken voor vrachtwagens en voorzieningen voor laad- en loskaaien zijn toegelaten.

ARTIKEL 11. ZONE VOOR SPOORWEGEN

In deze zone worden alleen spoorbanen en gebouwen of technische uitrustingen, nodig voor de uitbating van de spoorweg, toegelaten. Langsheen de zone voor spoorwegen dient op de grens met de bedrijvenzone over de volledige lengte van deze grens een afsluiting voorzien te worden.

ARTIKEL 12. GRACHTEN

Inbuizing en overwelving van de grachten is toegelaten.

4. TOEPASSINGSMODALITEITEN

ARTIKEL 13.

geschrap

ARTIKEL 14.

geschrap

Opgemaakt te Halle,

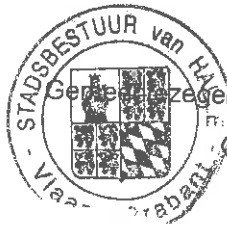


Ann Lambrechts
Erkend stedenbouwkundige

Gezien en voorlopig aangenomen door de Gemeenteraad van Halle in zitting van **22 JAN. 2008**

Vanwege de Raad,

De Stadssecretaris
G. VAN BELLE



Vr De Burgemeester
D. PIETERS

M. Demersmaeker



Het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Halle bevestigt dat onderhavige voorschriften ten gemeentehuize ter inzage van het publiek werden neergelegd van **15 FEB. 2008** tot **17 MAART 2008**

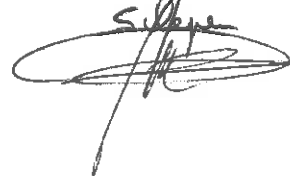
Vanwege de Raad,

De Stadssecretaris
G. VAN BELLE



Vr De Burgemeester
D. PIETERS

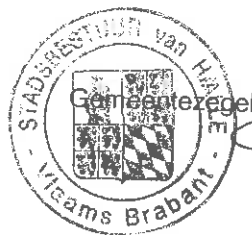
M. Demersmaeker



Gezien en definitief aangenomen door de Gemeenteraad van Halle in zitting van **24 JUNI 2008**

Vanwege de Raad,

De Stadssecretaris
G. VAN BELLE



Vr De Burgemeester
D. PIETERS

M. Demersmaeker



Voor eensluidend afschrift van het aan het openbaar onderzoek onderworpen origineel.

Vanwege de Raad,

De Stadssecretaris
G. VAN BELLE



V-De Burgemeester
D. PIETERS

M. Demersmaeker

